Image not found or type unknown

Défiscalisation : Le rêve Malraux

Fiche pratique publié le **29/11/2016**, vu **1981 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Le législateur a mis en place en 1962, un système d'investissement locatif permettant aux investisseurs une défiscalisation alléchante. Ce système est appelé l'investissement « Malraux ».

Le législateur a mis en place en 1962, un système d'investissement locatif permettant aux investisseurs une défiscalisation alléchante. Ce système est appelé l'investissement « Malraux ».

L'opération consiste à acquérir un immeuble ancien sur lequel des travaux de rénovation doivent être effectués.

Le bien doit ensuite être donné en location pour une durée déterminée. En effet, pour bénéficier du régime, le propriétaire doit s'engager à affecter le logement à la location nue à usage de résidence propriétaire du locataire pendant une durée de six ans.

Pour inciter à un tel investissement, la loi fiscale permet aux propriétaires de déduire de leur global le déficit foncier résultant des travaux de restauration.

Toutes les dépenses nécessaires à la restauration sont déductibles du revenu global sans plafonnement de leur montant.

Autrement dit, il est possible de défiscaliser sur le montant des travaux réalisés dans le cadre d **'une restauration d'un bien immobilier classé.**

Finalement, tout le monde y gagne. L'Etat, banque, architectes mais surtout les investisseurs qui deviennent propriétaires tout en défiscalisant.

L'idée est donc particulièrement attrayante et alléchante. Mais la réalité est tout autre pour les investisseurs qui sont confrontés à de très nombreuses difficultés tout au long de l'opération c'est-à-dire tant au lancement qu'en sortie d'opération.

Pour l'heure, le taux de réussite des investissements locatifs et surtout d'investissements Malraux est particulièrement faible, dans la mesure où la majorité de ce type d'opération se traduit par une grave perte financière.

Les investisseurs se trouvent désormais confrontés à des situations dans lesquelles aucun capital n'est constitué pour des raisons variables et aucune défiscalisation n'a pu être menée.

Ni défiscalisation, ni capitalisation qui sont pourtant les axiomes de l'opération promise.

Alors que le but de l'opération était de s'enrichir, les investisseurs sont désormais très fortement endettés !

Corrélativement, il s’en est suivi un contentieux important opposant les investisseurs aux acteurs de la défiscalisation.

La combinaison des textes de loi et décisions jurisprudentielles en la matière constituent une arme juridique notable pour les investisseurs qui disposent de solutions non négligeables tendant à réparer leur préjudice.

Dans cette perspective, n’hésitez pas à prendre contact avec un avocat. Il existe aujourd’hui des avocats spécialisés dans le domaine de la défiscalisation immobilière qui connaissent toute les subtilités de ce type de contentieux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés